

Exposé

Wohnung in Hamburg

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung – ideal für Eigennutzer oder Investoren



Objekt-Nr. OM-431594

Wohnung

Verkauf: **299.900 €**

22848 Hamburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	69,50 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	440 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Norderstedt überzeugt durch ihren modernen Gesamtzustand, eine hochwertige Ausstattung sowie eine klar strukturierte und praktische Raumaufteilung.

Der großzügig gestaltete Eingangsbereich verbindet alle Räume miteinander und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich – ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende im Kreis von Familie und Freunden.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet dank seines vorteilhaften Schnitts vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der kürzlich umfassend saniert wurde und den Wohnraum angenehm ins Freie erweitert – ein perfekter Ort zum Entspannen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere gut geschnittene Zimmer: ein ruhig gelegenes Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbarer Raum, der sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Die Wohnräume wurden vor einiger Zeit renoviert und präsentieren sich in einem zeitlosen, harmonischen Design. Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche inklusive hochwertiger Markenelektrogeräte ausgestattet und bietet optimale Voraussetzungen für komfortables Kochen im Alltag.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. Die durchdachte Raumstruktur, der modernisierte Balkon und die qualitätsvolle Ausstattung machen diese Immobilie besonders interessant für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die Wohnung wird ohne einen bestehenden Mietvertrag übergeben.

Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage. Für die Tiefgarage ist in den kommenden Jahren eine Sanierungsmaßnahme vorgesehen, die voraussichtlich mit einer Sonderumlage von rund 7.000 € pro Stellplatz verbunden sein wird. Diese Investition dient dem nachhaltigen Erhalt sowie der langfristigen Wertstabilität der Immobilie.

Im Zuge der Balkonsanierung hat die Wohnungseigentümergeinschaft ein Bankdarlehen aufgenommen. Die daraus resultierende monatliche Belastung ist bereits im Hausgeld enthalten und beläuft sich derzeit auf etwa 80 €. Mit vollständiger Tilgung des Darlehens im Jahr 2030 reduziert sich das monatliche Hausgeld entsprechend um rund 80 €.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt in einer gefragten Wohngegend von Norderstedt und vereint angenehme Ruhe mit einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenso gegeben wie die schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen besteht zudem eine zügige Verbindung nach Hamburg sowie in das umliegende Umland. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten und erholsamen Spaziergängen ein.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



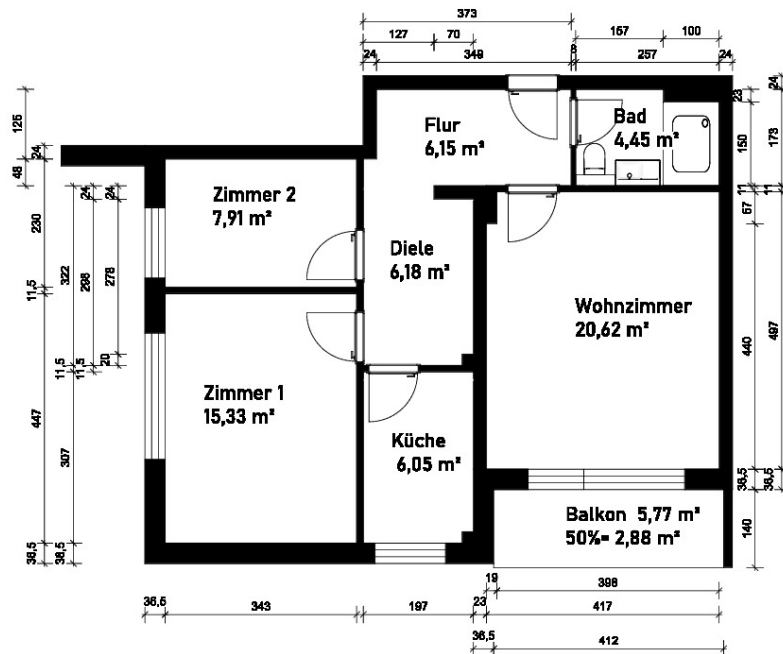
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Haftungsausschluss

Es wird für das Aufmaß keine Haftung übernommen.

Bauvorhaben: Wohnflächenberechnung nach WoFIV Ohechaussee 111, 22848 Norderstedt		Auftraggeber: NIMVEST UG Kahden 12a 22393 Hamburg		Planverfasser: Ana-Helen Otto (MA Architektur) Röntgenstraße 27- 22335 Hamburg Mobil: 0172/1730706			
Plannummer:	PlanTitel: 3 OG - Whg-Nr. 150	Maßstab: 1 : 100	Plangröße: A4	Projektnummer:	Gezeichnet:	Datum: 11.12.2025	Revidiert:



Ana-Helen Otto
MA (Architektur)
Beratung · Planung · Baubetreuung